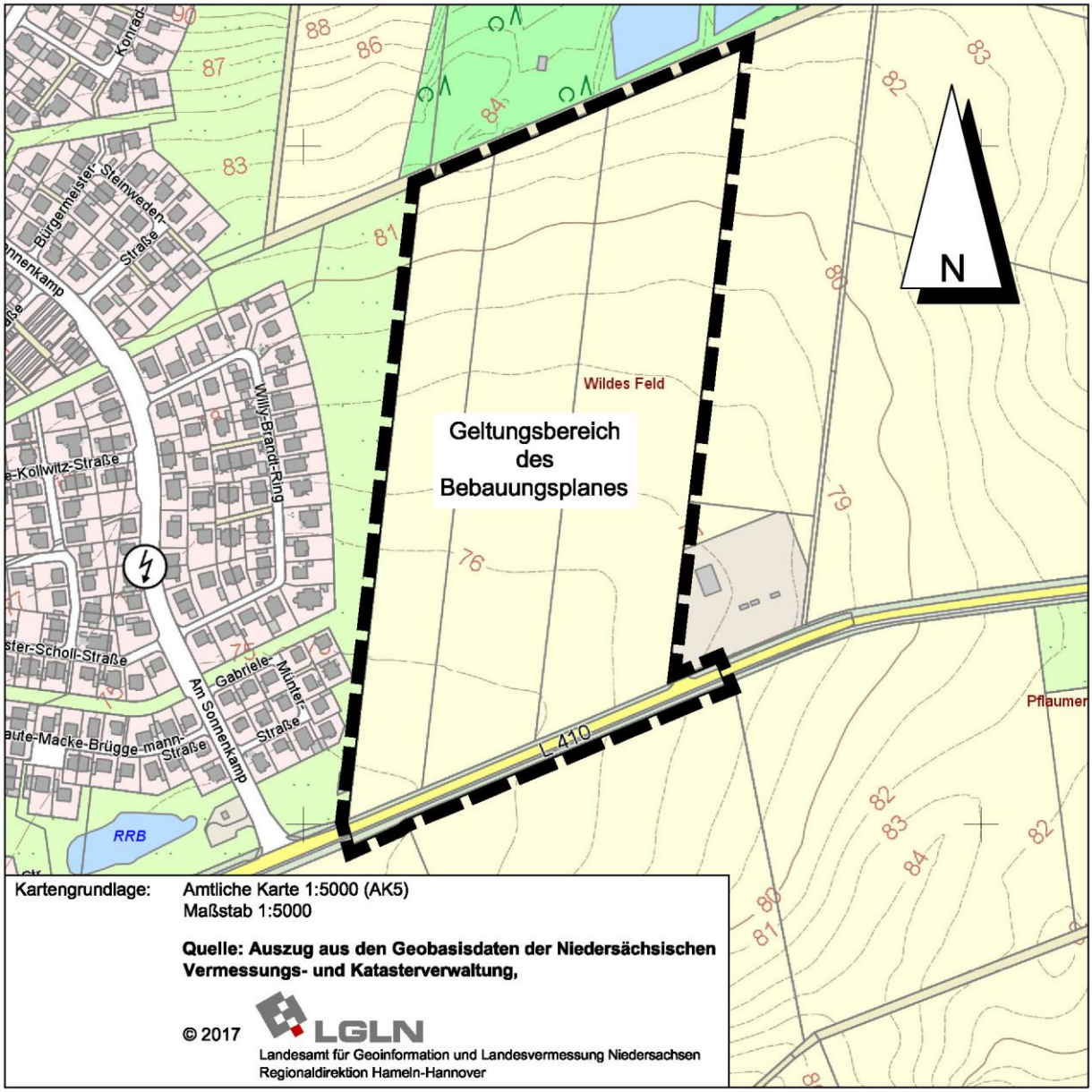
BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	
5.11.2019			

STADT SARSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 66 MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

„AM SONNENKAMP OST“



BÜRO KELLER LOTHRINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER

1 Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Sarstedt hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Am Sonnenkamp Ost“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Osten der Kernstadt Sarstedt nördlich der Landesstraße 410 Sarstedt - Gödringen

Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Sarstedt hat als Mittelzentrum laut Regionalem Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) für den Landkreis Hildesheim die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“. Im Nordosten ist ein zeichnerisch dargestelltes Vorranggebiet für den Bodenabbau zu berücksichtigen, für das die Stadt Sarstedt derzeit eine Änderung des RROP anstrebt, nach der dieses Vorranggebiet der Wohnbauentwicklung Sarstedts in diesem Bereich nicht mehr entgegensteht.

2.2 Flächennutzungsplan

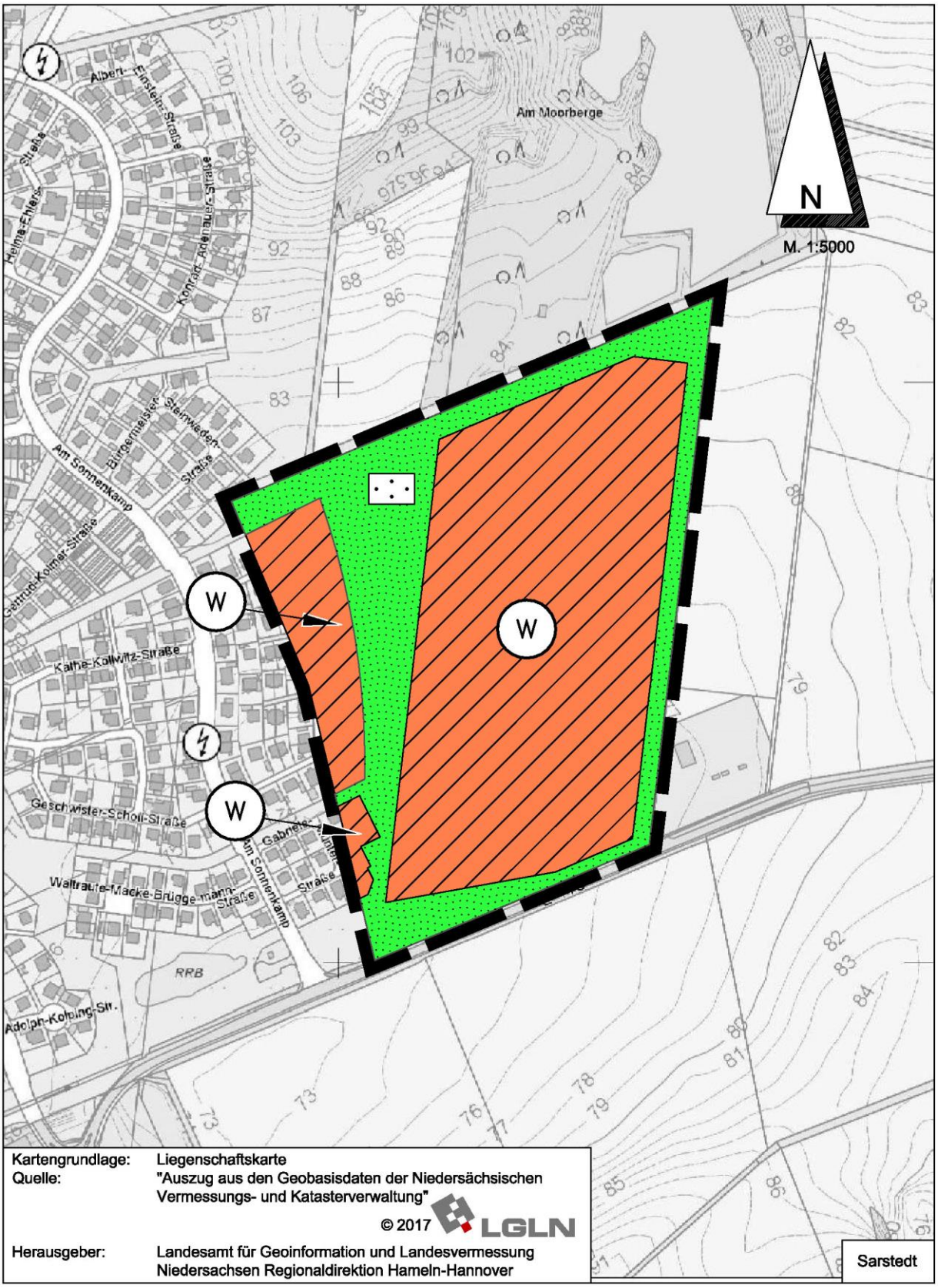
Der Flächennutzungsplan der Stadt Sarstedt stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bislang eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Er wird einer parallel aufgestellten 20. Änderung unterzogen und danach hier eine Wohnbaufläche beinhalten.

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft

Der Zustand von Natur und Landschaft wird im Umweltbericht ausführlich beschrieben, der vom Büro Dr. Kaiser, Beedenbostel, erarbeitet wurde, und der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt ist.

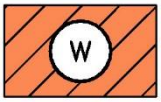
20. Flächennutzungsplanänderung, M 1:5.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

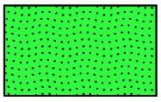
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Wohnbauflächen

GRÜNFLÄCHEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)



Grünanlage

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung des Änderungsbereiches

2.4 Denkmalpflege

Der Landkreis Hildesheim hat mitgeteilt, dass im Plangebiet auf Grund der siedlungsgünstigen Topografie und des ca. 1 m mächtigen Schwarzerdebodens von Funden und Befunden der Ur- und Frühgeschichte zu rechnen sei. Die diesbezüglichen Regelungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes seien zu beachten.

2.5 Baugrund

Nach Auskunft des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie liegen im Untergrund der neuen Wohnbaufläche lösliche Gesteine in einer Tiefe, in der lokal Verkarstungserscheinungen auftreten können (irreguläre Auslaugung). Erdfälle aus dieser Tiefe sind selten und im Planungsbereich sowie im näheren Umfeld bis 500 m Entfernung nicht bekannt. Das Planungsgebiet wird formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers “Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987).

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Aufgrund des erheblichen Siedlungsdrucks in der Stadt Sarstedt soll auf der Grundlage der 20. Flächennutzungsplanänderung ein weiteres Baugebiet zur Ergänzung des Gebiets „Am Sonnenkamp“ im Osten der Kernstadt Sarstedt entwickelt werden.

Eine zukünftige Erweiterung in östliche Richtung wird durch entsprechende Straßenanschlüsse offengehalten und ist später bei Bedarf möglich, ohne dass eine weitere Zufahrt von der Landesstraße aus erforderlich wird. Eine solche Erweiterung kann nicht für alle Zukunft ausgeschlossen werden, auch wenn sie nach der heutigen Regionalen Raumordnungsplanung nicht möglich ist. Das bedeutet aber nicht, dass dies für alle Zeiten zwingend so bleiben muss. Insofern soll jetzt lediglich die Möglichkeit nicht verbaut werden.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, weil dies für städtische Wohnbaugebiete als angemessen angesehen wird.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine Bebauung, die im Süden an der Zufahrt und in der tieferen Lage größere Bauhöhen ermöglicht, die für Geschosswohnungen geeignet sind. Damit soll dem Bedarf entsprochen werden können, der in der Studie des Eduard-Pestel-Instituts „Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung in der Stadt Sarstedt“ vom Februar 2016 erkannt wurde. Im Norden und damit in höher gelegenen Bereichen sollen dagegen dann niedrige Einzel- und Doppelhäuser ermöglicht werden. Dadurch soll dort ein angemessener Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden. Die Traufhöhen werden begrenzt, um zu vermeiden, dass unangemessen hohe Fassaden entgegen der jeweils festgelegten Geschosszahl das städtebauliche Bild beeinträchtigen können, insbesondere bei sehr unterschiedlich hohen Fassaden benachbarter Gebäude. Im Norden soll sich das zweite zulässige Vollgeschoss im Dach befinden, so dass dort die Traufhöhe verhältnismäßig niedrig angesetzt wird. Dadurch soll eine optische Eingeschossigkeit erreicht werden, aber im Dach dennoch eine formale Zweigeschossigkeit erlaubt werden. Damit wird vermieden, dass komplizierte Berechnungen notwendig werden, um nachzuweisen, dass das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist. Neben dem

Höhenbezug auf Verkehrsflächen wird zusätzlich bestimmt, dass auch über dem Gelände die Höhe begrenzt wird, um zu vermeiden, dass nach der Bebauung durch Abgrabungen nachträglich doch wieder zu große Fassadenhöhen entstehen können.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird im dichter bebaubaren Süden eine offene Bauweise zugelassen, in der je nach erkennbarem Bedarf sowohl Hausgruppen, aber auch Einzel- und Doppelhäuser entstehen können. Im Norden wird dagegen die Bebauung auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt, um eine durchgrünbare optische Durchlässigkeit der Bebauung zu schaffen. Hausgruppen würden diesem Ziel entgegenstehen und sind daher hier unzulässig. Direkt an der Verkehrsfläche sollen keine Hochbauten wie Garagen und Carports errichtet werden, um eine optische Verengung des öffentlichen Straßenraumes zu vermeiden.

Die Baugrenzen können mit dem Mindestabstand von 3 m zu Gebietsgrenzen großzügig gehalten werden, weil das Gebiet von öffentlichen Grünflächen umgeben sein wird.

3.4 Verkehr

Das Gebiet wird über eine zentrale Zufahrt von der Landesstraße aus erschlossen. Da die Landesstraße hier außerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt verläuft, wird die Bauverbotszone gemäß § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes berücksichtigt, die in einem Abstand von 20 m vom äußeren Fahrbahnrand gilt.

Die Straßenbaubehörde ist der Auffassung, dass die Sinnhaftigkeit der Maßgaben des § 24 NStrG nicht dadurch obsolet wird, dass es sich hier um einen Bebauungsplan handelt. Sie verlangt eine Berücksichtigung der Maßgaben auch im Bebauungsplan und einen Hinweis auf die gesetzliche Regelung. Sie weist „ausdrücklich darauf hin, dass innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen bzw. Nebenanlagen (auch Garagen, Stellflächen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges unzulässig sind und bitte(t) um die Aufnahme eines nachrichtlichen Hinweises.“ Laut Landkreis Hildesheim erübrigt sich „die im Bebauungsplan getroffene nachrichtliche „Übernahme“ der Bauverbotszone nach § 24 Niedersächsischen Straßenrechtes ... Gemäß § 24 Abs. 6 NStrG gilt die Regelungen des § 24 NStrG nicht, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes im Sinne des Baugesetzbuches entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist .... Da es keine Rechtsgrundlage für die Aufnahme dieser nachrichtlichen Übernahme in den Bebauungsplan gibt und diese im Hinblick auf § 9 Abs. 6 BauGB weder für das Verständnis des Bebauungsplanes noch für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig ist, wird aus Gründen der Klarstellung und somit der Rechtssicherheit angeregt, diese nachrichtliche Übernahme der Bauverbotszone auf der „Rechtsgrundlage“ des § 24 NStrG ersatzlos zu streichen.“ Die Stadt Sarstedt sieht sich nicht in der Lage, in diesem Streit zu entscheiden. Sie berücksichtigt die Maßgaben als eigene Festsetzungen, weil sie der Auffassung folgt, dass die Maßgaben des Gesetzes ihren Sinn nicht verlieren, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt wird, übernimmt den Abstand aber nicht mehr als nachrichtliche Darstellung.

Im Bereich der Zufahrt wird ein Zu- und Abfahrtsverbot zu den angrenzenden Baugrundstücken festgesetzt, um den Verkehrsablauf an dieser Stelle zu erleichtern.

Die Verkehrsflächen werden so breit gehalten, dass die Fahrbahnführung innerhalb dieser Fläche Versätze beinhalten kann. Dadurch sollen zu lange Geraden vermieden werden, die ansonsten zu schnellem Fahren verleiten könnten.

Wie oben beschrieben soll eine zukünftige Erweiterung des Gebietes nach Osten ermöglicht werden, indem entsprechende Straßenanbindungen offengehalten werden.

Nach Nordwesten wird eine Notzufahrt vorgesehen, damit das Gebiet für Rettungsfahrzeuge erreichbar ist, auch wenn die zentrale Zufahrt - zum Beispiel wegen eines Wasserrohrbruchs - nicht passierbar sein sollte.

An den Flächen für Parkplätze wird ein Zufahrtsverbot für private Grundstücke festgesetzt, weil Parken und Zufahren nicht gleichzeitig funktionieren kann.

Die Breite der Grundstückszufahrten wird begrenzt, um Flächen für ruhenden Verkehr und Straßenbäume schaffen zu können.

Fußläufig kann das Gebiet über die umgebenden Grünflächen und benachbarte Wohngebiete erreicht werden.

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die Buslinie 201 von Hotteln über Gödringen nach Sarstedt, die über die Landesstraße und das Wohngebiet am Sonnenkamp verkehrt. Eine Fläche für eine neue Bushaltestelle wird im Bereich der Einmündung der Haupterschließungsstraße in die Landesstraße vorgesehen.

3.5 Grün

Die grünbezogenen Festsetzungen ergeben sich aus den Vorschlägen im Umweltbericht, der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt ist.

Handlungsbezogene Festsetzungen können nach Aussage des seinerzeit zuständigen Niedersächsischen Sozialministeriums im Bebauungsplan nicht getroffen werden. Lediglich bodenbezogene Festsetzungen seien zulässig, so dass Empfehlungen des Umweltberichts hierzu lediglich als solche an die jeweiligen Eigentümer weitergegeben werden.

Pionierwald in der ehemaligen Tongrube „Moorberg“ ist laut Umweltbericht vom Planvorhaben nicht bzw. nicht unmittelbar betroffen. Das Plangebiet liegt in einem Abstand von etwa 68 m; die Bauflächen sind sogar 91 m entfernt, so dass der für die Gefahrenabwehr geforderte Mindestabstand von 35 m eingehalten wird. Auch der in der Raumplanung genannte Soll-Abstand von 100 m wird annähernd eingehalten, so dass davon auszugehen ist, dass raumordnerische Belange nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Raumordnungsbehörde beim Landkreis Hildesheim hat hierzu dementsprechend keine Bedenken geäußert.

3.6 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Baugebietes neben der Landesstraße Sarstedt – Gödringen wurde durch das Büro Bonk – Maire – Hoppmann ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, das auch mögliche Einflüsse der Bundesstraße 6, der Autobahn 7 und des Gewerbegebietes am Nullpunkt sowie auch der gebietsinternen Haupterschließungsstraßen selbst berücksichtigt. Im Ergebnis sind Schallimmissionen von der Landesstraße relevant, die zur zeichnerischen Darstellung von Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und zu einer entsprechenden textlichen Festsetzung führen. Entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich sind danach Außenbauteile von Wohngebäuden in schalldämmender Bauweise auszuführen.

4. Örtliche Bauvorschrift

Durch die Örtliche Bauvorschrift soll erreicht werden, dass die Dachlandschaft zumindest der Hauptgebäude in dem neuen Baugebiet der gebauten Umgebung angepasst wird, um ein „ruhiges“, homogen wirkendes Erscheinungsbild des Ortsrandes im Übergang zur freien Landschaft zu schaffen. Dabei soll allerdings eine geringere Mindestdachneigung bewusst allgemein zugelassen werden, um heutigen Gestaltungsansprüchen entgegenzukommen. Bestimmte kleinere Gebäude oder Gebäudeteile sind von den Bestimmungen ausgenommen, weil eine entsprechende Festsetzung für sie unangemessen wäre. Allerdings soll es die Ausnahmeregelungen insbesondere für Dachgauben nur geben, wenn die Dachgauben untergeordnet sind. Wenn sie das festgesetzte Maß übersteigen, sollen sie, wie jedes andere Dachteil auch, die Forderungen der Bauvorschrift erfüllen.

Flache bzw. flach geneigte Dächer sollen, soweit sie zulässig sind, begrünt werden, um eine gestalterische Verbesserung der Dachlandschaft und eine, wenn auch geringe Bindung des Regenwassers zu ermöglichen.

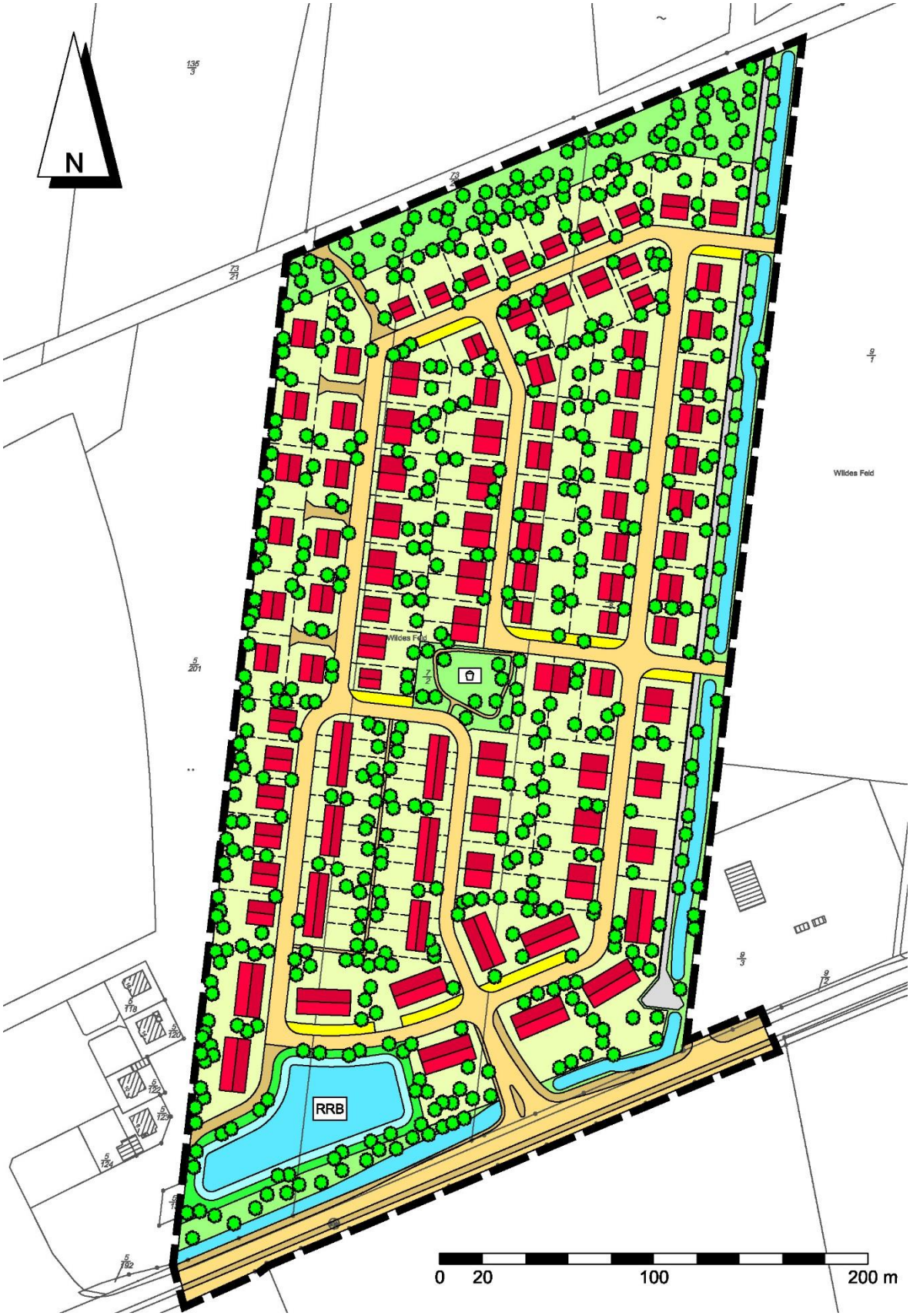
Durch die festgesetzte Mindestanzahl von Stellplätzen je Wohneinheit soll vermieden werden, dass der Straßenraum zu groß dimensioniert werden muss, um den ruhenden Verkehr der Anlieger aufnehmen zu können.

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird die Höhe von Einfriedungen begrenzt, um zu vermeiden, dass der öffentliche Raum gestalterisch „eingemauert“ wird. Stattdessen sollen Vorgärten zur Gestaltung des öffentlich erlebbaren Raumes auch über die eigentliche Verkehrsfläche hinaus beitragen können.

Einfriedungen zu den Grünflächen hin sollen als Maschendraht- oder Knotengeflechtzäune transparent sein, weil das Ziel einer Ortsrandbegrünung durch ansonsten zulässige bis zu 2,00 m hohe massive Grenzmauern unterlaufen werden könnte. Hecken sind dagegen nicht ausgeschlossen.

Freileitungen werden ausgeschlossen, weil sie neben Gebäuden und Anpflanzungen ein drittes gestaltendes Element in der dritten Dimension wären, die das Ortsbild beeinträchtigen und damit den städtebaulichen Zielen einer ortsangepassten Bebauung und Nutzung entgegenwirken würden.

Bebauungsentwurf zum Bebauungsplan, verkleinert aus M 1:1.000



5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Unmittelbar nördlich angrenzend befindet sich laut Landkreis Hildesheim eine Fläche, die im Verzeichnis des Landkreises über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten (Altlastenkataster) als Altablagerung erfasst ist; Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Planbereich liegen hierzu nicht vor.

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann sichergestellt werden.

Nachdem eine Versickerung aufgrund der Hanglage und des anstehenden Bodens nicht möglich ist, wird das in den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser über ein Regenrückhaltebecken (RRB) so beseitigt, dass eine zusätzliche Belastung der Vorflut auch zu Spitzenzeiten ausgeschlossen werden kann. Die Baugrundstücke werden jeweils über Rückhalteschächte entwässert; die Abflussmenge wird im Süden des Baugebietes zugunsten zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft auf 5 Liter je Sekunde je Hektar begrenzt, um eine Überlastung der Vorflut zu vermeiden. Wenn Stellplätze nicht ausreichend versickerungsfähig hergestellt werden können, ist das von ihnen abfließende Regenwasser, soweit es unbelastet ist, in die Regenwasserspende des jeweiligen Baugrundstückes einzurechnen. Für die geplante Niederschlagsentwässerung durch die Errichtung des Regenrückhaltebeckens sowie den Abfanggraben ist laut Landkreis Hildesheim ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren durchzuführen, da es sich hierbei um die Herstellung eines Gewässers und somit einen Gewässerausbau nach § 67 ff. WHG handele. Von dem geplanten Baugebiet dürfe nicht mehr Niederschlagswasser abgeleitet werden als vor der Bebauung. Der natürliche Abfluss sei hydraulisch nachzuweisen und auf diese Menge durch Rückhaltung / Drosselung zu reduzieren. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 3, 4 und 10 NWG. Diese Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Für die Einleitung ist ggf. ein hydraulischer Nachweis für die Leistungsfähigkeit des Gewässers vorzulegen.

Das Oberflächenwasser, das von Osten her auf das Baugebiet zukommt, wird über einen Abfanggraben entlang der Ostgrenze des Plangebiets abgeleitet. Da die Grabenfläche neben seinen Böschungen auch einen unbefestigten Unterhaltungsweg beinhaltet, der diesem Graben zugeordnet ist, muss die entsprechende Flächenfestsetzung außergewöhnlich breit ausfallen. Der vorgesehene Querschnitt wird auf der Planzeichnung als Hinweis dargestellt.

Eine Freileitung führt vom Umspannwerk südöstlich des Baugebietes nach Südosten. Der Einwirkungsbereich zur Einhaltung der Grenzwerte von elektrischen Anlagen überdeckt einen Teilbereich des Änderungsbereiches. Der Einwirkungsbereich einer Anlage ist laut 26. BImschG-Verordnung, die laut Nachfrage bei der avacon die Rechtsgrundlage darstellt, „der Bereich, in dem die Anlage sich signifikant von den natürlichen und mittleren anthropogen bedingten Immissionen abhebende elektrische oder magnetische Felder verursacht,

unabhängig davon, ob die Immissionen tatsächlich schädliche Umwelteinwirkungen auslösen.“ Ob und inwieweit dadurch maßgebliche Einwirkungen auf den Planbereich zu erwarten sind, konnte von der avacon nicht beurteilt werden. Aufgrund dessen wurde der Gutachter Prof. Dr.-Ing. Matthias Hampe, Braunschweig, mit der Klärung dieser Frage beauftragt. In dessen Gutachten „Einhaltung der niederfrequenten Grenzwerte der 26. BImSchV im Neubaugebiet „Am Sonnenkamp Ost““ „wurde die magnetische Flussdichte *B* und die elektrische Feldstärke *E* im Neubaugebiet „Am Sonnenkamp Ost“ untersucht. Das Neubaugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich einer 110 kV – Hochspannungsleitung / des Umspannnetzwerkes Sarstedt. Neben Messungen vor Ort erfolgten außerdem quasistationäre Feldsimulationen. Aus den Betrachtungen ergab sich, dass selbst bei voller Auslastung der elektrischen Anlagen die Grenzwerte ...überall auf dem geplanten Neubaugebiet eingehalten werden.“

Von der avacon vorgeschlagene Standorte für Transformatorenstationen liegen innerhalb der Fläche für ein Regenrückhaltebecken bzw. in einem Parkplatz und sind daher zunächst planungsrechtlich unzulässig. Innerhalb der Baugebiete können sie gemäß Baunutzungsverordnung auch ohne eigene Festsetzung im Bebauungsplan zugelassen werden. Innerhalb der Parkplatzfläche werden sie ausdrücklich ausgewiesen.

Eine Gasleitung liegt nach Korrektur durch die avacon westlich des Planbereiches und wird insoweit durch die Planung nicht berührt.

Fernmeldeleitungen liegen in innerhalb des Landesstraßengrundstücks und müssen beim Ausbau der Einmündung berücksichtigt werden.

5.4 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca.	11,0790 ha
davon sind	
Allgemeine Wohngebiete	7,0085 ha
Verkehrsfläche	1,8955 ha
öffentliche Grünflächen	0,8277 ha
Regenwasserrückhaltebecken	0,5003 ha
Abfanggraben	0,8380 ha
Trafo-Stationen	0,0090 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 66 und der Örtlichen Bauvorschrift

„Am Sonnenkamp Ost“

vom bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Sarstedt beschlossen.

Sarstedt, den

Bürgermeisterin